

Préambule

Ce document a pour objectif de préciser le périmètre et les conditions d'application de la politique de meilleure sélection et de meilleure exécution des ordres sur instruments financiers mise en œuvre par Pierre 1^{er} Gestion (ci-après également « la Société de Gestion »).

En application de la Directive n° 2014/65/UE sur les Marchés d'Instruments Financiers (la « Directive MIF2 »), du Code Monétaire et Financier et du règlement général de l'AMF, Pierre 1^{er} Gestion a l'obligation d'obtenir le meilleur résultat possible lorsqu'elle sélectionne des intermédiaires financiers afin d'agir au mieux des intérêts de ses clients

L'activité principale de la Société de Gestion est la gestion d'actifs immobiliers pour le compte de ses Investisseurs/Clients, par le biais des véhicules d'investissement (OPPCI et Private Equity). Par conséquent, les opérations réalisées par la Société de Gestion dans le cadre de la gestion des véhicules d'investissement ne sont pas traitées par les marchés financiers.

Cependant, d'autres instruments financiers sont inclus dans les actifs des fonds :

- Des instruments financiers dérivés (SWAP et CAP liés à des opérations de couverture de taux)
- des obligations cotées sur un Marchés d'Instruments Financiers émis par des entités privées ou publiques situées en France, à taux fixe ou variable.
- des actions ou parts d'OPC de droit français ou étrangers (OPC monétaires et obligataires) et/ou produits assimilés (dépôts à terme, bons du trésor, titres négociables à moyen terme, certificats de dépôt négociable (CDN), titres de créance négociable (TCN).

L'obligation de « Meilleure Exécution » s'applique aux sociétés de gestion de portefeuille qui exécutent elles-mêmes les ordres résultant de leurs décisions de négocier des instruments financiers au nom de leurs clients et aux autres prestataires de services fournissant eux-mêmes le service d'exécution d'ordres pour l'exécution des ordres de leurs clients.

Comme mentionné, l'obligation de « meilleure exécution » prend uniquement la forme de « meilleure sélection », Pierre 1^{er} Gestion ne pouvant se positionner sur des instruments financiers échangés sur des marchés de gré-a-gré (« OTC »).

Pierre 1^{er} Gestion ne dispose pas d'un accès direct aux marchés mais utilise les services d'intermédiaires. Ainsi, la politique de best exécution que doit mettre en place la société de gestion passe avant tout par les deux points suivants :

- L'application, a priori, d'une politique de best sélection des intermédiaires qui consiste à s'assurer des services des meilleurs intermédiaires ;
- L'application, a posteriori, d'un certain nombre de contrôles visant à vérifier l'obtention du meilleur résultat possible lors de l'exécution des ordres.

1. L'obligation de « Meilleure sélection » des intermédiaires financiers

1.1. Définition

L'obligation de Meilleure Sélection (ou « Best Selection »), est l'obligation de prendre toutes les mesures suffisantes pour obtenir le meilleur résultat possible pour les clients.

Ce principe consiste à sélectionner, pour chaque classe d'instruments, les entités auprès desquelles les ordres sont transmis pour exécution de telle sorte que Pierre 1^{er} Gestion se conforme à l'obligation de fournir le meilleur résultat possible pour ses clients.

Il est nécessaire d'inclure, pour chaque catégorie d'instruments financiers, des informations sur les lieux d'exécution, les différents systèmes et les facteurs influençant le choix du système d'exécution.

Du fait de leurs obligations réglementaires, les intermédiaires sélectionnés sont tenus d'offrir la meilleure exécution possible lorsqu'ils délivrent un service d'investissement à la table de négociation.

1.2. Les critères de sélection

Pour sélectionner les intermédiaires garantissant la meilleure exécution des ordres de bourse. Les critères retenus pour la sélection des intermédiaires, à la fois quantitatifs et qualitatifs, peuvent être notamment :

- Coût total l'exécution ;
- Solidité financière (analyse des données financières, des notations de crédit, ...) ;
- Qualité et capacité d'exécution (coûts, rapidité d'intervention, suivi des ordres, accès aux différents marchés, possibilité de négocier en bloc, stratégies d'exécution disponibles) ;
- Qualité des interlocuteurs (disponibilité et réactivité des équipes, rapidité d'envoi des confirmations, fréquence et traitement des incidents, dénouement des opérations) ;
- Expertise, solidité, réputation ou toute autre exigence pratique.

Un dossier « intermédiaire », réalisé par l'équipe de gestion, est constitué pour toute nouvelle contrepartie. Il peut contenir :

- Le projet de convention de prestations de services ou les derniers « terms and conditions » ;
- Les éléments d'identification de la contrepartie (hors établissement financier) : statut, K-bis, organigramme juridique et identification des bénéficiaires effectifs personnes physiques, Justificatif du statut réglementé ;
- La lettre de catégorisation de Pierre 1^{er} Gestion par la contrepartie (en catégorie « professionnelle ») ;
- Une liste de signataires autorisés à engager la contrepartie ;
- Le résultat du contrôle d'honorabilité de la contrepartie réalisé par le service conformité (contrôle du risque de réputation, éventuelles sanctions) ;
- La politique de meilleure exécution de la contrepartie incluant la liste des lieux d'exécution ;
- La politique de gestion des conflits d'intérêts de la contrepartie.

Le RCCI de Pierre 1^{er} Gestion possède un droit de véto en cas de (liste non exhaustive) :

- Dossier présenté non exhaustif ;
- Risque avéré sur la solidité financière et de sécurité financière (LCB-FT) ;
- Risque avéré de réputation ou de sanction affectant la contrepartie ;
- Risque de défaut ou de retrait d'agrément affectant la contrepartie ;
- Survenance d'un évènement grave de tout type ; etc...

La sélection de l'intermédiaire est validée par le responsable concerné par la prestation et la Direction. Cette sélection peut être formalisée par une documentation interne détaillant les critères de sélection ainsi que les décisions prises.

1.3. Catégorisation « MIF »

Pierre 1^{er} Gestion veille à se faire catégoriser « client professionnel » au sens de la Directive MIF 2 par ses intermédiaires courtiers autorisés, dans le cadre des due diligences d'entrée en relation commerciale, afin de bénéficier d'un niveau de protection et d'assurance suffisants quant à la meilleure exécution des ordres qu'elle transmet aux intermédiaires.

2.1 Les instruments de trésorerie

L'activité de placement de la trésorerie disponible de véhicules gérés est marginale et concerne principalement les périodes intermédiaires entre la collecte et les investissements réels dans le véhicule.

La Société de Gestion peut placer ses liquidités sur des instruments liquides et peu volatils, principalement à travers la souscription de parts/actions d'OPC monétaire.

La Société de Gestion agira toujours dans le meilleur intérêt de ses clients et effectuera périodiquement des analyses comparatives des produits bancaires dans lesquelles elle est susceptible d'investir.

Pierre 1^{er} Gestion privilégiera des établissements français de premier rang proposant des OPC monétaires à liquidité quotidienne conformément aux critères de sélection définis dans la présente procédure au point 1.2.

2.2 Les instruments financiers dérivés liés à des opérations de couverture de taux

Pierre 1^{er} Gestion réalise également des opérations de couverture sur les risques de taux d'intérêts avec plusieurs contreparties en fonctions de différents critères.

Pierre 1^{er} Gestion réalisera une mise en concurrence d'au moins deux contreparties conformément aux critères de sélection définis dans la présente procédure au point 1.2.

2. Information des clients

En cas de modification, la mise à jour de la présente politique sera directement accessible sur le site internet de la Société de Gestion ([https:// www.pierrepremiergestion.com/](https://www.pierrepremiergestion.com/)) et vaudra notification à ses clients.